

等待时机,未来向好! ——专访房地产经济专家刘会洪

株洲晚报融媒体记者/王芳

人物介绍

刘会洪,湖南工业大学经济与贸易学院副教授、经济学博士、房地产经济研究所所长。在省级以上刊物发表房地产方面的专业论文40多篇,其中3篇被人大复印中心全文转载,出版学术著作1部,先后主持了国家社科基金、省社科基金、省社科评审委项目、省教育厅人文社科项目、株洲市社科联课题等多个项目。

2022年仲春时节,株洲晚报记者探访楼市动向,专访以城市与房地产经济研究方向的专家教授——刘会洪,听刘教授聊房价、谈产业,为株洲房地产产业发展建言献策。



▲刘会洪。

2021年,楼市观望气氛很浓

刘会洪以为,2021年,整个楼市观望气氛很浓。多个楼盘以价格促销来吸引客流,反而导致消费者更不敢轻易出手,这也使得市场信心走低。特别是下半年,全国楼市都处于一种低气压的状态。

进入2021年年底,中央一系列房地产相关政策一经发布,刘会洪觉得与往年相比,今年的政策并没有太多新意,依旧是以鼓励刚需为主,长租房和保障性住房仍是市场主要诉求,“购租并举”将是未来很长一段时间房地产市场的主风向。与此同时,中央在对待地方政府对于楼市的态度应该是释放了

些许救市的信号。

“我说的救市信号并没有在政策的明面上提出来,但对于许多城市在楼市上的‘小动作’并没有言令禁止,这应该就是属于默许的态度。比如去年南昌、沈阳、哈尔滨放开限购,中央马上就下令禁止,而今年3月1号,郑州开启救市,其中一条是放宽限购;老年人投靠在郑州的子女及近亲属,可增购一套住房。我理解这就是一种政策的放宽。”

刘会洪解释,中央在政策文件上还是保持着原有的态度,但地方可根据自己的实际情况进行微调,助力市场复苏。

应关注楼市的安全系数

一直以来,刘会洪和他的房地产经济研究所都对株洲楼市进行深度关注。每年,他都会对株洲楼市当年的数据进行梳理。

“从我们的分析数据来看,株洲楼市的安全系数在逐年下降,从最初2016年的90多的安全系数降到了2020年的70,但整体还是处于安全区间。”刘会洪如是描述。

根据数据分析,2016-2020年,株洲市房地产市场风险指数均大于60,说明市场风险仍处于安全区间。但K值越来越小,趋向于60,也说明楼市安全系数逐年降低,风

险程度呈现加大的趋势。

从株洲楼市的走势来看,2012年-2015年为调整萧条期,2016年开始随着全国楼市复苏,以及大规模棚户区改造而产生的大量新增住房需求而复苏。2017年至2018年,楼市快速繁荣,供给也在逐步扩大。2019年后,在需求层面,大规模棚户区改造已经结束,以及货币化安置比例大幅度下降,使得棚改释放的需求快速萎缩;另一方面,楼市供给却在快速增加,使得住房供过于求的状况不断加重,楼市开始进入漫长的调整期,房价缓慢下降,住房去化周期不断提高。

科学分析数据,对市场的建议

常年对株洲楼市的关注,在数据分析的同时,刘会洪也会对市场提出自己的观点。根据已接近危险区间的系数,刘会洪分析认为,可从监管、拿地门槛及抓住融城机遇三个层面来为株洲楼市助力,以提振信心。

●严格管理与监督房地产开发企业预售资金的使用与流向。

虽然房地产管理部门已经建立了预售资金的监管制度,但在管理上,还存在一些漏洞。如一些开发企业可能并没有将全部预售资金打入被监管的账户上,同时对预售资金的使用流向也没有做到严格监管。这需要政府监管部门加大监管的力度,对违规的开发企业加大处罚力度,让其不能逃、不敢逃。

●提高拿地及开发的门槛,使资金实力较弱的企业无法开发。

在土地拍卖时,可对房地产企业进行验资,要求其在一定规模以上;土地出让金首付比例要求在50%以上。对出现过非不可抗力因素延期交房,或建筑质量出现较大问题的开发企业,

可提高其获得预售许可证的标准,如在主体建筑封顶后才可预售。对信用与资质评级在B及以下的开发企业,应实施较高的预售许可证发放标准。

●抓住城市群发展机遇,推动长株潭都市圈更高层次融合。

当前区域层面的竞争,不再是单个城市之间的竞争,而是城市群之间的竞争。城市群的发展将带动更大区域范围的发展,也将是包括人口在内的各种要素集聚的中心。随着2021年中央层面“长株潭都市圈”概念的提出,长株潭一体化的步伐有了明显的加快。因而,作为三四线城市的株洲,应该积极抓住长株潭都市圈发展战略,在发展方向、产业布局、交通规划、公共服务、教育医疗等各个方面与长沙、湘潭对接,更深层次地推进长株潭三市的融合,依托长株潭都市圈吸引更多人口、资金、产业流入,不断提高株洲楼市发展的天花板,实现房地产市场的健康良性发展。

2022年,楼市将继续面临洗牌,部分房企可考虑转型

整个房产市场的信心也是一大助力。

刘会洪指出,相比岳阳、常德,株洲这几年房价不算高,这对老百姓而言是个好事,不用面对高房价。目前,房价处于低位,再往下降的空间微乎其微。对于刚需而言,在考虑开发企业的实力的前提下,选择没有风险的楼盘可适时出手。同时,应尽量选择现房,以规避入市风险。

2022年,株洲楼市将何去何从?刘会洪认为,2022年,在政策没有大的变化及外围楼市没有太大起色的情况下,株洲楼市仍将处于不温不火的局面,但房屋供给量会减少,而小部分实力较弱、融资困难的企业则需防范陷入困境。与此同时,楼市还将持续面临洗牌。在此轮调整过程中,那些能扛过去的房企就是赢家。

“在我们城镇化率已经达到一定高度的前提下,楼市的发展黄金时期已经过去,意味着未来新增的人口,住房的需求量不会像以往那么大。部分企业在认真做产品的同时,可适时考虑转型,蓄力更好地发展。”刘会洪称,2022年,值得期待,愿未来向好。

(文中观点仅代表受访者,不代表本报立场。)

0℃湿冷暴击60天,青龙湾·春天里恒温23℃!

2021年12月底以来特别是虎年春节假期,株洲连续遭受雨雪低温侵袭长达约60天,太阳只出来工作几分钟,温度最低长期徘徊在0℃左右,被中央气象台归为湿冷暴击区!

湿冷暴击区,超长待机期间,湖南成为有“省服”的省份,在家里离不开火炉,皮肤因此而干燥开裂,怎么补水都难以挽回,连续下雨,雨夹雪、雪籽,房间里空气湿润至极,被子摸上去都是湿润的,换洗衣服总晾不干。湿冷天气的持续,日常生活大受影响,最怕孩子蹬被、最恼晚上起床、最烦沐浴更衣……这些都是家中老人孩子常有的生活顾虑。

而在青龙湾小镇德国之家,却丝毫没有这样的顾虑。这里已经入住的业主正享受着被动式节能房带来的健康舒适的居住环境。不管室外天气有多恶劣,无需空调地暖烤火炉,家里舒适22-26℃,整屋温度均匀,厨房和卫生间都一样。寒冬无需厚棉袄、厚棉被,起床起夜不受冻,生活质量不因天气变化无常大打折扣,窗外寒风阵阵,屋内温暖如春。

曾经我们觉得买个质量好的房子就行,后来觉得买个精装修的房子省事,而现在,越来越多的人意识到,一个高科技、懂你冷暖的健康舒适住宅,才是给家人最好的礼物。

告别低温侵袭,给您如春照料

舒适生活,离不开适宜的环境温度。长达60天的低温雨雪天气,让传统居家生活充满了不健康因素。家有老人时总不免担心他们穿太少而着凉感冒,穿太多又行动不便;长期烤火导致起不了身,起身就冷;开空调室内温差太大,还有难以负担的高额电费;给小孩洗澡时也抢时间手忙脚乱,生怕

时间长一点就受凉。

青龙湾·春天里,永远的23℃,被动式科技节能房,高效外墙保温技术、高气密性被动门窗等多项先进科技,有效抵御冬季寒冷攻击,无需空调地暖火炉,室内全年相对湿度维持在20-26℃之间,且全屋无温差,即使室外温度多变,室内依旧温暖如春。

告别干燥拒绝潮湿,时刻柔润宜人

健康的环境,适宜的湿度很重要。冬季北风凛冽,连绵不断的雨雪天气导致空气潮湿,湿冷并存,严重威胁健康;同时门窗紧闭,长期使用空调、地暖、电炉子,让人口干舌燥,皮肤开裂,在室内待久了很多人会有所不适。

青龙湾·春天里,新风系统带有除湿加湿模块,室内相对湿度维持在

40%-60%之间,这个湿度是人体最舒适区间,温润宜人。若北风呼啸,干燥到极致的冬天,不用担心皮肤缺水、晨起喉咙干燥,推开家门的一刻,就是SPA的开始。

若阴雨连绵,空气潮湿,家里仍然能保持湿度适宜,被子衣物不潮湿,不起霉,换洗衣服一夜就晾干。

第五代建筑,缔造代表未来的理想人居



▲第五代建筑私家庭院实景图。



▲第五代建筑6米挑高客厅。

此心安处是我家,家就是让人心安的地方。人们的生活,每天会有50%以上的时间是在家里度过。随着人们经济水平的提高,人们对美好生活以及健康

生态人居的需求愈演愈烈,“让鲜氧和阳光多一点”不再是人们对人居生活的唯一判断标准。而经济高速发展的同时,建筑的高耗能带来二氧化碳等有害气

伟大青龙湾,致力于打造低碳小镇,助力国家碳达峰、碳中和

2020年9月24日,习近平主席在第七十五届联合国大会代表中国向世界承诺:中国将力争2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和。近年来,伟大集团积极响应国家发展节能建筑号召,在与德国能源署、国家住建部合作,全力投入节能建筑的研发和建设。一百平米节能建筑相比传统建筑全生命周期减少的碳排放量相当于给地球贡献了10亩森林,同时节能建筑

因无需传统空调,减少了臭氧层的破坏和热岛效应,双重保护了地球的生态环境,是真正高品质低碳节能的百年建筑。

伟大集团开发建设的青龙湾被动式节能房是国内第一个夏热冬冷地区的被动式低能耗住宅项目,设计施工一体化承建的株洲市民中心是目前世界最大的单体被动式低能耗建筑,炎陵神农谷国家森林公园神农农湾酒店,是国内首个采用被动房标

准建设的被动度假酒店。

在青龙湾小镇,为满足人们对节能环保、智慧科技、生态绿色、健康舒适、文化归属的幸福生活的需求,2020年,伟大集团积极响应国家政策,联合国家住建部科技与产业发展中心、中国建筑科学研究院、国家住宅与居住环境工程技术中心等政府机关和建筑研究机构,全球领先创新研发推出“第五代建筑”。并成功入选湖南省第一批绿色建造试点项目。

第五代建筑,缔造舒适健康、身心灵归属的理想居所

伟大集团全国首创的第五代建筑,采用源自欧洲,领先世界的被动式超低能耗建筑技术,以数字化技术为手段,采用装配式建筑体系、数字智慧化技术、空中庭院和可变空间体系、主题文化与新生活方式的5G体系,建造具有安全高效、绿色节能、健康舒适、智能便捷等特性的可持续发展的科技建筑,在实现真

正的节能减排的同时,将全面提升建筑室内环境的健康性和舒适性,让室内环境实现“恒温、恒湿、恒氧、恒静、恒洁”,满足人们未来生活和工作的高品质需求。

青龙湾·第五代建筑傲踞湘江上游,上风上水,负氧离子充足,且独拥3.5公里湘江岸线和湘江风光带、滨江五星级酒店、野奢酒店群、游艇码头、惠天湖

湿地公园、滨江风情休闲商业街等稀缺资源,创造节能环保、智慧科技、生态绿色、健康舒适的幸福生活,缔造引领未来的舒适、健康、身心灵归属的理想居所!

健康热线:22109999
健康体验地址:株洲青龙湾小镇第五代建筑滨江营销中心
(图/文 北芳秀)



城市一瞥。记者陶慧 摄